

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde tirsdag den 16. juni 2020 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Dennis Kristensen, Neel Kragh, Alex Broksø (referent), Henrik Malmberg (suppleant), Gregers Schytt (ejendomsinspektør)
Afbud: Helge Skielboe

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

Foreningen har ejet 2 aktier af kr. 100,- i Danske Bank. Administrationsudgifterne for disse to aktier overstod udbyttet, og administrator er derfor anmodet om at afhænde disse aktier, og dette er gjort i forrige uge.

Ejerforeningen har efter den forhenværende ejendomsinspektør overtaget kontrakten med OK om levering af el til den tidligere inspektørbolig med virkning fra 1. juni 2020.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Asfaltering af P-pladser: Se pkt.5.

Udskiftning af facader – status:

Finder sted som planlagt i samarbejde med HM Træ. Enkelte justeringer foretaget i den oprindelige plan pga ejernes ferie/fravær.

Manglende ad-hocopgaver, tømrer:

Det må desværre konstateres, at der har været en brist i kommunikationen omkring en række af de småreparationer, som burde være udført på baggrund af malernes gennemgang forud for maling af vinduespartier m.v. Det bliver der nu fulgt op på i samarbejde med et nyt tømrerfirma, der snarest skal udføre disse reparationer.

Vandskader:

Der har desværre været 3 vandskader i de seneste måneder, hvoraf den ene har medført ret betydelige skader. Disse er nu under udbedring.

1-års eftersyn/gennemgang af tagreoveringen:

Der har den 27.04.2020 været gennemført 1-års gennemgang af den gennemførte tagreovering. Til stede ved gennemgangen var ejerforeningens rådgiver, ingeniør Ole Dam, direktør Dan Jørgensen, Phoenix Tag Nordsjælland, og ejendomsinspektør Gregers Schytt.

Mødereferat:

Formål:

1.1.1. Mødets formål – gennemgang inden udløb af 1 års garanti, for tagrenoveringen, hovedentreprise.

1.2.1. Med henvisning til indkaldelse til 1 års gennemgang, jf. udsendt mail af 24. marts 2020 – blev de generelle aftaler gennemgået.

1.2.2. Der har siden udførelse og igennem afhjælpningsperioden været skønsmæssigt 10 – 12 utætheder og nogle vandskader diverse steder, som er blevet lokaliseret til at være i eller omkring udspyr.

Dette har medført at der generelt udføres gennemgang og kontrol af alle udspyr på de 34 blokke.

Phønix Tag gennemgår alle udspyr for sikring at der ikke er utætheder. Der skønnes at manglegennemgang af ca. 20 % af blokkene – hvilket ser og færdiggøres inden for de følgende par uger fra d.d.

Hvor der har været konstateret utætheder / eller utætte udspyr, er disse utætheder afhjulpet.

1.2.3. Der blev ved gennemgangen foretaget besigtigelse af taget på bygning 101, (Egeskellet).

1.3.1. Der udføres gennemgang og kontrol af resterende udspyr, at der ikke er utætheder specifikt i eller omkring udspyr. Der sikres at tidligere mangler eller vandskader er fuldt afhjulpet.

1.3.2. Der kontrolleres på alle tage at bladfang er monteret. Og hvor disse mangler at disse monteres(UB).

Hvor der blev besigtiget på tag på blok 101 og på blok 102, kunne ses at nogle bladfang manglede at blive monteret.

1.4.1. Når alle mangler er færdigafhjulpet, og færdigmeldt til byggeledelsen, inkl. dokumentation for afhjælpning, samt at afhjælpningen er godkendt – får entreprenøren besked når entreprenør-garantien herefter kan nedskrives til 2 % af enterprisesummen, jf. entreprisekontrakten.

Resterende 2 % af garantistillelsen henstår indtil udløb af garantiperioden, svarende til 5 år efter afleveringsdatoen.

Skadedyr / duer m.v.:

Der har desværre været enkelte tilfælde, hvor der er set rotter på området. Rottebekæmpelsen fra kommunen har været tilkaldt og foretaget en række foranstaltninger. Ligeledes er nogle beboere i perioder ret plaget af duer, der forsøger at bygge rede i træerne på de forskellige skel. *Det er meget vigtigt at ejerne, så snart man bliver opmærksom på et begyndende redebyggeri, kontakter ejendomskontoret, så vil man herfra forsøge at fjerne rederne. Opdages det for sent, og der er unger i rederne, er det desværre ikke tilladt at fjerne reden, før ungerne har forladt denne.*

Legeplads, sikkerhedsgennemgang:

Firmaet Kompan er bestilt til at udføre en sikkerhedsgennemgang/evt. nødvendig reparation af legeredskaberne, således at disse lever op til gældende lovgivning.

Malerarbejde på sydfacaderne:

Det planlagte malerarbejde fra 2019 af sydfacaderne er ved at være afsluttet. Dog mangler fortsat enkelte vinduer på JVJ øverst oppe at blive malet. Dette skal ske fra en lift, og vil blive udført samtidig med maling af nordfacaderne af JVJ, der også er liftkrævende.

Malerarbejde på nordfacaderne:

Er godt i gang. Der er startet på Platanskellet og der males i 2020 til og med Ahornskellet. Resten af nordfacaderne males i 2021.

Malerarbejde på udhuse:

Er ved at nærme sig sin afslutning, således at Fejekosten har malet alle udhuse i bebyggelsen.

3 Henvendelse fra beboerne:

1 Henvendelse fra en beboer om al lade nogle af græsarealerne tilgro med græs og blomster:

En beboer har foreslået, at man lader dele af græsarealet i foreningen være vildtvoksende med tilsåning af diverse forårs- og sommerblomster.

Bestyrelsen har besluttet at lade ejeren lave et forsøg på græsarealet mellem Lærkeskellet og Skellet.

2 Henvendelse om åbning af materielgården:

Materielgården er genåbnet efter lukningen i forbindelse med Coronakrisen. Opmærksomheden henledes på, at man IKKE kan aflevere diverse materialer i forbindelse med håndværkerrenoveringen af lejlighederne (køkken, bad m.v.). Dette skal man selv fragte til genbrugsstationerne.,

3 Henvendelse om udarbejdelse af en udførlig vejledning til beboerne for at få sorteret affaldet:

Ejendomsinspektør Gregers Schytt skrev den 5. juni nedenstående besked til beboerne:

Det er desværre et **kraftigt stigende problem**, den måde som affaldet håndteres på i DVP3.

Med dette må jeg desværre tilskrive nogle enkelte beboere, (håber det er få) som ikke følger normen, for hvordan vi bør gøre mht. eget affald.

Jeg fristes til at skrive "**tag jer nu sammen**" for vores alle sammen skyld.

En beboer reagerede på dette ved at skrive efterstående til bestyrelsen:

Kære Gregers og alle beboere i DVP111.

Jeg deler fuldt ud frustrationen over manglende korrekt håndtering af affald her i bebyggelsen. Der har efterhånden været for mange konkrete eksempler herpå.

Det fordyrer fællesudgifterne, og det er miljømæssigt belastende.

Men det rykker tilsyneladende ikke at komme med henstillinger om at rette ind.

Derfor vil jeg foreslå følgende:

Alle affaldsskure forsynes med tydelig angivelse af, hvad der må komme i de enkelte containere. Disse skilte må kunne laves i samarbejde med Frederiksberg Renovation.

Der udarbejdes en skriftlig affalds sorterings vejledning til samtlige husstande i bebyggelsen. Den skal indeholde angivelse af, hvordan de forskellige affaldstyper skal håndteres.

Den skal ligeledes i indeholde oversigt over tømningfrekvensen for de forskellige containere, således at man kan få overblik over, hvornår man kan forvente tømning af fyldt container. Dette for at modvirke den uheldige overfyldningstendens.

Som det tredje led, skal der være en oversigt over, hvad der kan stilles til storskrald i materielgården.

Jeg kunne også godt tænke mig at foreslå, at vi på skift påtog os at være "sorteringsambassadører". Det kunne indbefatte, at der for hvert Skel var en af os, der ville sætte sig grundigt ind i reglerne for sortering og kunne være behjælpelige vejledere, hvis man var/kom i tvivl.

Forslaget her burde fremføres på en GF. Det er imidlertid ikke pt muligt pga Corona situationen.

Men måske det vil være muligt, at en mindre gruppe satte sig sammen og begyndte se på forslaget, så det kunne kvalificeres til senere fælles GF drøftelser?

Jeg vil gerne være med i en sådan gruppe og det ville være ret fint, hvis der også var repræsentation fra bestyrelsen.

Hvad siger I kære naboer?

Bestyrelsen er enig i, at det er nødvendigt at gøre noget for at få enkelte beboere til at sortere deres affald bedre i henhold til de almindelige regler. Det er IKKE godt nok, at man ikke "gider" skille papkassen til det nye fjernsyn så meget, at den kan være i papcontaineren, og så bare smide den på jorden. Det koster ejerforeningen ekstraudgifter, når der ikke sorteres korrekt. Bestyrelsen er enige om at tage imod beboerens tilbud om at medvirke til at udarbejde en synlig og let forståelig vejledning, der kan sættes op i affaldsområderne. Hvis andre har lyst til at deltage i dette arbejde, bedes man sende en mail til Gregers.

4 Status på økonomi:

1 Den almindelige månedsoversigt:

Status pr. 15. juni 2020:

Indtægter: Indtægter første halvår: kr 3.505.000,- Budget for hele 2020: kr. 7.007.200,-

Drift og renholdelse: Forbrug til dato: 1.870.000,- Budget for hele 2020: kr. 3.860.000,-. Særligt skal her bemærkes denne fælles vandudgift, idet der til dato er brugt ca. 60% af det samlede budget. Noget kan her tyde på, at vandforbruget desværre er stigende og samtidig har Frederiksberg Kommune varslet mindre stigninger i vandprisen. Alle opfordres til at være meget olpmærksomme på eget forbrug, således at vi ikke igen skal til at overveje de store udgifter der vil være forbundet med installation af individuelle vandmålere.

Vedligeholdelse: Forbrug til dato kr. 1-040.000,- Budget for hele 2020: kr. 3.725.000,-. Her er de store vedligeholdelser (maling, udskiftning af vinduer m.v. god i gang) og det forventes at det samlede budget overholdes.

Administration, revision m.v.: Forbrug til dato kr. 145.000,- Budget for hele 2020 kr. 386.000,- Det samlede budget forventes at blive overholdt.

Likvid kapital pr dato: Kr. 2.200.000,- Indtægt pr 1.7.20 (ejerforeningsbidrag) Kr. 1.700.000,-

2 Status på restancer:

Ingen pr 15.06.2020.

3 Salg / udlejning af den ledige inspektørbolig:

Drøftet. Med henvisning til, at SKAT efter ansøgning fra foreningens revisor har meddelt ejerforeningen skattefrihed for en 10-årig periode frem til 2030 kan det konstateres, at ejerforeningen ikke uden at blive skattepligtig af en evt. lejeindtægt ikke uden kan udleje lejligheden.

Bestyrelsen besluttede at rette henvendelse til 2-3 ejendomsmæglere for en vurdering med henblik på et salg af lejligheden. Bestyrelsen beslutter på baggrund af mæglernes tilbagemelding hvem der skal have salgsopgaven og hvornår et salg skal iværksættes.

Når lejligheden engang bliver solgt, vil bestyrelsen nærmere overveje og beslutte, hvorledes den indbragte salgssum skal placeres/anvendes. Dette vil bl.a. ske under hensyntagen til de mulige kommende ændrede ejendomsvurderinger, der bl.a. vil få indflydelse på størrelsen af Grundfonden.

4 Drøftelse- og godkendelse af en ny serviceaftale med fejekosten gældende fra den 1. juni 2020:

På baggrund af en drøftelse mellem direktøren for Fejekosten og ejendomsinspektøren, er udarbejdet en driftskontrakt med ganske få og mindre justeringer i forhold til den gældende. Justeringen giver ikke noget væsentligt merforbrug, og det forventes at den samlede udgift kan afholdes inden for det udarbejdede budget for 2020. Det er endvidere aftalt, at kontakten tages op til en kort drøftelse i forbindelse med udarbejdelse af ejerforeningens budget for 2021 ++, således at kontrakten fremover skal gælde fra 1. januar til 31. december.

Bestyrelsen godkendte serviceaftalen.

5 Asfaltering af P-pladser og etablering af "bump" på Johannes V Jensens Alle samt skiltning i forhold til dette:

Efterstående er udleveret til beboerne den 11. og 12.6:

Til alle beboere i Domus Vista Park III (11.6.20)

Asfaltering af de private parkeringspladser og etablering af fartdæmpende foranstaltninger på Johannes V Jensens Alle

Mandag den 22. juni påbegyndes asfalteringen af de 4 P-pladser og etablering af fartdæmpende foranstaltninger på Johannes V Jensens Alle.

Dette medfører desværre en række gener for den daglige parkering i den periode arbejdet pågår. Bestyrelsen håber, at alle beboere medvirker til, at arbejdet kan gennemføres så smidigt som muligt.

For at begrænse generne mest muligt, at vi desværre nødt til at lukke de forskellige P-pladser efter nedenstående plan, og bede jer som beboere finde et andet sted at parkere jeres biler i de berørte dage.

Vi forsøger at informere alle så godt som muligt, dels ved denne skrivelse, ved udsendelse af tilsvarende oplysninger via ProBo / hjemmesiden og dels ved en lille flyer, som sættes under viskerne på jeres biler.

Der vil ligeledes af Zaco Lind blive opstillet informationsskilte ved indkørsel til de 4 P-pladser.

I følgende perioder lukkes P-pladserne helt:

P-1 (Nærmest Park I ud mod JVJ): P-pladsen lukkes helt fra mandag den 22. juni kl. 07:00 til og med torsdag den 25. juni kl. 18:00

P-2 (Nærmest ejendomskontoret ud mod JVJ): P-pladsen lukkes helt fra og med tirsdag den 23. juni kl. 07:00 til og med torsdag den 25. juni kl. 18:00

P-3 (Nærmest Park I ud mod Betty Nansens Alle): P-pladsen lukkes fra og med onsdag den 24. juni kl. 07:00 til og med fredag den 26. juni kl. 18:00

P-4 (Nærmest Skellet og ud mod Betty Nansens Alle): P-pladsen lukkes fra og med torsdag den 25. juni kl. 07:00 til og med fredag den 26. juni samt mandag den 29. juni fra kl. 07:00 – 18:00 for opstregning af P-båse.

NB: Vejret kan medføre ændringer i ovenstående! Følg venligst med på mail, hvor I orienteres om evt. ændringer.

Ovenstående betyder, at ALLE biler på P-pladserne SKAL være flyttet til andre steder inden de pågældende tidspunkter, således at arbejdet kan pågå uhindret.

Såfremt der mod forventning skulle være biler, der ikke er flyttet jf. ovenstående, vil de via politiet blive fjernet for ejernes regning.

Mandag den 29. juni fra kl. 07:00 – ca. 16:00 vil Johannes V Jensens Alle være lukket i forbindelse med etablering af fartdæmpende foranstaltninger (vejbump). Dette betyder, at alle beboere, der normalt parkerer på P-1, P-2 og Johannes V Jensens Alle og skal bruge deres bil denne dag, skal sørge for at køre dem væk fra området, inden arbejdet påbegyndes. Dette gælder selvfølgelig også beboerne i Park I, der informeres via deres ejendomsinspektør.

NB: Hvis man har "glemt" at flytte sin bil ud fra området den 29.6. kan man ikke forvente at dette kan ske, før det samlede arbejde med fartdæmpning er afsluttet.

6 Opfølgning på P-ordningen incl. forslag om yderligere skiltning:

Det må desværre konstateres, at uddeling af P-tilladelser og tilhørende gæstekort ikke har haft helt den forventede effekt! En gennemgang af de parkerede biler på de 4 P-pladser viser, at kun ca. 2/3 af de parkerede biler har P-skiltet i forruden. Hvad skal bestyrelsen gøre ved det?

Ifølge telefonisk oplysning fra Politiet, er det ikke muligt for ejerforeningen at kræve privat P-licens i bilerne forrude for at parkere på den private fællesvej JVJA. Det betyder, at den eneste måde ejerforeningen kan søge den u hensigtsmæssige parkering minimeret er, ved i samarbejde med Park I, at forespørge Frederiksberg Kommune, om kommunen vil overtage den private fællesvej. Hvis dette skulle blive tilfældet, vil vi kunne anmode kommunen om at indføre kommunens generelle P-regler. Dette vil så betyde, at den enkelte beboer, der ønsker at parkere på JVJA, skal løse en kommunal P-licens, der pt. koster mellem kr. 160-290,-/år.

Bestyrelsen besluttede at undersøge mulighederne yderligere og helst i samarbejde med Park I.

Ved parkering på Skellet, der er offentlig vej, kræves pt. ikke nogen P-tilladelse, og de generelle Frederiksbergregler gælder ikke her.

7 Generalforsamling – hvornår? Hvis forsamlingsstørrelsen i juli forventelig forhøjes til 100, er det så tilstrækkeligt? Hvad betyder ferieperioden?:

I lyset af de forventede ændringer i de pt. gældende forsamlingsregler besluttede bestyrelsen at arbejde hen imod at afholde den ordinære generalforsamling mandag den 7. september kl. 19:00. Der er igangsat undersøgelser af, hvor der kan skaffes lokaler til generalforsamlingen. Nærmere vil blive udsendt (officiel indkaldelse), når reglerne bliver afklaret. Men som udgangspunkt bedes alle reservere denne dag.

8 Brug af ProBo i foreningen – opfølgning:

Det må desværre konstateres, at antallet af tilmeldte til ProBo som kommunikationsværktøj i foreningen ikke har nået en tilstrækkelig dækningsgrad.

Hvorledes kan vi øge den?

Bestyrelsen besluttede at søge "en spejling mellem" den hidtidige udsendelsesliste og tilmeldingerne til ProBo. De ikke-tilmeldte vil herefter få en direkte opfordring til at tilmelde sig ProBo. Så snart det overhovedet er muligt, vil bestyrelsen udelukkende kommunikere med medlemmerne via ProBo!

9 Status på opstart på sortering af bioaffald?

Vi må desværre konstatere, at Frederiksberg Renovation ikke endnu har udmeldt noget omkring igangsættelse af den udvidede affaldssortering i vores ejerforening. Gentagne kontakter har

desværre ikke bragt noget nyt. Bestyrelsen har gennemført de ønskede ændringer af containerområderne, så der kan blive plads til biocontainere mm, så nu afventer vi, at kommunen beslutter et eller andet.

I lyset af de ændringer på affaldsområdet som Folketinget i indeværende uge har besluttet til iværksættelse pr. 1. juli 2021 i hele landet, er det bestyrelsens ønske, efter dialog med Frederiksberg renovation, at biosorteringen udsættes til den samlede ændring skal gennemføres i 2021. Der vil blive orienteret om dette, så snart der foreligger noget nyt.

10 Nyt fra udvalg:

Status på vedligeholdelsen af det udvendige af bebyggelserne, som jf. vedtægterne henføres til ejernes ansvar:

Bestyrelsen kan heldigvis konstatere, at mange ejere, der har fået en henstilling fra Det Grønne sin Udvalg er kommet godt i gang med at gennemføre den ønskede vedligeholdelse. Samtidig må det desværre også konstateres, at andre måske ikke tager henvendelse helt så alvorlig, som den er ment. Det er besluttet, at udvalget efter sommerferien gennemgår de udsendte henstillinger. Hvis det er nødvendigt, vil udvalget gentage sin henvendelse og i yderste konsekvens lade arbejdet gennemføres på ejerens regning.

Opfølgning på fjernvarmeundersøgelsen på baggrund af den udarbejdede oversigt:

Bestyrelsen besluttede at rette henvendelse til et antal beboere med meget lavt forbrug og til et antal forbrugere med et meget højt forbrug, for gennem dialog at søge at afdække de problemer, der evt. måtte være i forbindelse med aflæsningen.

Det blev endvidere besluttet at rette henvendelse til Frederiksberg Forsyning for at få en yderligere belysning på den tilsyneladende betydelige stigning i enhedsprisen på gulvvarme.

Fællesarealet, status på økonomi, deltagere og ejerskab:

Der blev givet en kort status på arbejdet i Fællesudvalget. Det er konstateret, at der er sket en forbedring i vedligeholdelsen af arealerne. Den nye administrator har måske ikke helt fået styr på den betaling, som de enkelte deltagere (ejerforeninger) skal betale? Det er stadig ikke afklaret, hvor meget og hvornår de nye ungdomsboliger i Domus Vista skal bidrage med?

11 Eventuelt: Intet.

Kommende møder: Mandag den 17. august, mandag den 21. september, mandag den 19. oktober og mandag den 23. november (budgetmøde).

Mødet slut kl. 21:50